

The Towers of Jacksonville

Plan de Selección de Arrendatario

Octubre 2010



Información de la Propiedad

Nombre de la propiedad	The Towers of Jacksonville
Contacto	Cathy Fausto
Dirección	1400 Le Baron Avenue
Ciudad, Estado, Código Postal	Jacksonville, FL 32207
Teléfono	904-398-3406 x102
Fax	904-398-8080
TTY/TDD/Audio Relay	Florida Voice Relay – 711

Póliza de Fumar

Efectivo el 1ro de Noviembre del 2006 The Towers of Jacksonville se convirtieron en una facilidad de no fumadores. Arrendatarios que tienen un contrato de arrendamiento desde antes del 1ro de Noviembre del 2006, se mantienen bajo la “vieja” póliza de fumadores. A partir del 1ro de Julio de 2011 The Towers of Jacksonville será totalmente área de no fumadores.

No fumar significa que cualquier arrendatario entrando en un contrato de arrendamiento para el 1ro de Noviembre del 2006, lo hace entendiendo y aceptando que no se puede fumar en ningún apartamento. El arrendatario es responsable de asegurarse que todos los huéspedes y los proveedores de servicio están conscientes de esta póliza.

El Propósito del Plan de Selección del Arrendatario

El plan de selección del arrendatario ayuda a asegurar que arrendatarios son seleccionados para habitar de acuerdo con los requerimientos de HUD y las pólizas establecidas por la administración.

Definición de Asistencia

La propiedad está operando bajo las pautas establecidas por los siguientes tipos de contratos:

- HUD - Sección 8 Loan Management Set Aside
- HUD - Sección 236

Subsidio

A los arrendatarios de esta propiedad se les ofrece arrendamientos subsidiados. El Alquiler pagado por arrendatarios puede variar por arrendatario.

Opción de Vales de Vivienda

El dueño/agente aceptara aplicantes con la opción de vales de vivienda para unidades que no tengan ya la asistencia de alquiler de la Sección 8.

El núcleo familiar tiene que reunir toda otra elegibilidad y requerimientos del chequeo. El dueño/ agente puede no admitir a un candidato con un vale a una vivienda con la asistencia de la sección 8 a menos a menos que el candidato este de acuerdo en dar el vale antes de la ocupación.



Pólizas para Obedecer con la Sección 504 del Acto de Rehabilitación de 1973 y las Enmiendas del Acto de Vivienda Justa de 1988 y el Título VI de el Acto de los Derechos Civiles de 1964.

Vivienda Justa

Título VIII - El Acto de Vivienda Justa prohíbe la discriminación en vivienda y transacciones relacionadas con la vivienda basada en raza, color, religión, género, nacionalidad, discapacidad y estado familiar.

Título VI- Del Acto de los Derechos Civiles de 1964

Título VI Del Acto de los Derechos Civiles de 1964 prohíbe discriminación basada en discapacidad en todos los programas o actividades operadas por recipientes de asistencia federal financiera. Aunque la Sección 504 a menudo se sobre monta con las prohibiciones de discriminación de discapacitados incluidas en el Acto de Justa Vivienda, esto se diferencia en que esto también impone obligaciones afirmativas más amplias al dueño/agente para hacer sus programas en conjunto, accesibles a personas con discapacidades.

Coordinación de Esfuerzos para Cumplir con los Requerimientos de la Sección 504.

El dueño/agente ha designado una persona específica para atender preguntas o solicitudes concernientes a las necesidades especiales de nuestros arrendatarios y aplicantes discapacitados. A esta persona se le refiere como Coordinador de Sección 50

Nombre del Coordinador de 504	Grace Voyles
Dirección:	1400 Le Baron Avenue Jacksonville, FL 32207
Teléfono:	904-398-3406
TDD/TTY Numero:	Florida Voice Relay – 711

Solicitudes para Arrendamiento Razonable o Modificación

El dueño/agente tratara de identificar y eliminar situaciones o procedimientos que crean barreras, para que haya igualdad de vivienda para todos. De acuerdo con la Sección 504, el dueño/agente hará modificaciones o acomodaciones razonables para individuos minusválidos o discapacitados (aplicantes o arrendatarios) a menos que esas modificaciones cambiaran la naturaleza fundamental de la propiedad o que pueda resultara en una carga financiera y/o administrativo. Por favor, vea el apéndice A para información adicional.

Cumplimiento con los Requerimientos Subrayados en el Acto de Violencia en Contra de Mujeres.

De acuerdo con el Acto de Violencia en Contra de Mujeres (CAWA), el dueño/agente no penalizara las víctimas de violencia domestica, acecho, violencias en citas o violación. El Acto de Violencia en Contra de Mujeres fue promovido para hacer más fácil las vidas de las víctimas de abuso y para prevenir vagabundería.



Algunos puntos claves estipulados en este Acto incluyen:

- 1) Se les puede permitir a un potencial arrendatario que certifique que fue víctima de violencia domestica ser admitido incluso con crédito pobre y pobres evaluaciones de arrendadores si él/ella puede mostrar que esos factores negativos fueron causa de violencia domestica.
- 2) Asegura que víctimas de violencia domestica, asalto sexual, etc., puedan tener acceso al sistema de justicia criminal sin enfrentar desalojo.
- 3) Donde alguien es abusivo con otros miembros del núcleo familiar, solo el abusador puede ser desalojado
- 4) A arrendatarios en vivienda asistida enfrentando violencia se les puede permitir terminar el contrato de arrendamiento más temprano por un problema de seguridad.

Victimas tienen que verificar sus estatus como víctimas y que el incidente en cuestión fue un incidente de buena fe de violencia domestica presentando la documentación apropiada al dueño/agente. Nada previene una víctima que ha cometido un crimen o violado un contrato de arrendamiento de ser denegado, desalojado o terminado.

Disponibilidad de Asistencia para Personas con Limitada Capacidad de Ingles

La Orden Ejecutiva 13166, “Mejorar el Acceso a Servicios para Personas con Limitada Capacidad de Ingles (LEP)” requiere que el dueño/agente cree e implemente un sistema para proveer asistencia de vivienda para que personas LEP puedan tener acceso significativo.

El dueño/ agente proveerá tal acceso significativo con y sin la carga indebida, la misión fundamental de la propiedad. El dueño/agente trabajara para asegurar que a las personas que necesitan asistencia con la vivienda se les provea significativo acceso al programa de asistencia de vivienda.

Requisitos de Elegibilidad

Elegibilidad para el programa

Basado en Regulaciones Federales el dueño/agente no debe admitir aplicantes no elegibles. En la selección de aplicantes por admisión, un Criterio de Elegibilidad ha sido establecido de acuerdo con las pautas de HUD. **Toda información reportada por el núcleo familiar está a expensas de ser verificada.**

Los siguientes estándares de elegibilidad serán aplicados de acuerdo con los requerimientos de HUD.

- 1) Los ingresos anuales del núcleo familiar no pueden exceder los límites de ingresos del programa.
- 2) Los aplicantes tienen que reportar los números del seguro social de cada uno de los miembros del núcleo familiar que tengan o sean mayor de seis años de edad y proveer pruebas de los números reportados.
- 3) Todos los adultos del núcleo familiar que estén aplicando tienen que firmar una Autorización para Dar Información antes de recibir asistencia y anualmente después de eso.
- 4) La unidad para la que el núcleo familiar está aplicando tiene que ser la única residencia del núcleo familiar.



- 5) Un aplicante tiene que aceptar pagar el alquiler requerido por el programa bajo el cual el aplicante recibirá asistencia.
- 6) Solo ciudadanos de U.S. o no U.S ciudadanos elegibles pueden recibir asistencia bajo Sección 8, Sección 236, Suplemento para Alquiler, Pago de Asistencia de Alquiler (RAP), y programas de Sección 202/8.
- 7) El tamaño del núcleo familiar tiene que ser apropiado para los apartamentos disponibles.
- 8) Toda la información reportada por el núcleo familiar está a expensas de ser verificada.

Revelación y Certificación del Número de Seguridad Social

Se les requiere a solicitantes y residentes que revelen y provean verificación completa y correcta del número seguro social que se les asignó.

Excepciones Para la Revelación del Número de Seguro Social

Los Requerimientos del Número de Seguro Social no se aplican a:

- (a) Individuos que no posean un estatus migratorio elegible:
- (b) Individuos que para el 31 de Enero de 2010 tengan 62 años de edad o más y cuya determinación inicial de elegibilidad se comenzó antes del 31 de enero de 2010.
- (c) Residentes existentes para el 31 de enero de 2010, que hayan revelado anteriormente su Número de Seguro Social y que HUD haya determinado que sus Números de Seguro Social sean válidos.

Periodo de Tiempo para Proveer Números de Seguro Social

- (a) Solicitantes que estén aplicando o ya estén en la lista de espera no necesitan revelar o proveer certificación de los Números de Seguro Social de todos los miembros del núcleo familiar que no estén exentos antes de que a estos se les provea vivienda.
- (b) Si todos los miembros del núcleo familiar que no estén exentos no han revelado y/o proveído verificación de sus Números de Seguro Social en el momento en que una unidad esté disponible, se le tendrá que ofrecer la unidad disponible al próximo solicitante elegible. El solicitante que no haya revelado o proveído verificación del Número de Seguro Social de todos los miembros del núcleo familiar que no estén exentos tiene 90 días desde la fecha en que se les ofrezca por primera vez una unidad disponible para revelar y/o verificar los Números de Seguro Social. Durante este periodo de 90 días, el solicitante puede, a su discreción, retener su lugar en la lista de espera. Después de 90 días, si el solicitante no puede revelar y/o verificar los Números de Seguro Social de todos los miembros del núcleo familiar que no estén exentos, se determinara éste inelegible y será removido de la lista de espera.

Verificación Secundaria del Número de Seguro Social

El Número de Seguro Social proveído será comparado con la información grabada en la base de datos de la Administración del Seguro Social (a través del Sistema de Verificación de Ingresos de las Empresas) para asegurar que el Número de Seguro Social, fecha de nacimiento y el apellido concuerden. Si el VIE regresa un error que no se pueda explicar o resolver, ayuda o residencia puede ser terminada y cualquier



ayuda pagada por adelantado tiene que ser devuelta a HUD. Si el solicitante/residente deliberadamente provee un Número de Seguro Social incorrecto, el dueño/agente y/o HUD pudiera ejercer penalidades adicionales debido a intento de fraude.

Ciudadanía/Requerimientos del Estado Migratorio

Se requiere que los aplicantes declaren la Ciudadanía de U.S. o provean evidencia de elegibilidad del estado migratorio de cada miembro buscando asistencia de vivienda.

Se requiere que el dueño/agente obtenga lo siguiente:

- 1) Hoja de Resumen del Núcleo Familiar (incluya todos los miembros del núcleo familiar que residirán en la unidad con asistencia).
- 2) Declaración de Ciudadanía (Cada miembro del núcleo familiar que este listado en la Hoja de Resumen del Núcleo de Familia tiene que completar una declaración de ciudadanía o de no estado ciudadano).
- 3) Formularios y/o evidencia de ciudadanía o estado de inmigración.

Información adicional con respecto a la entrega y verificación de prueba de ciudadanía o de no ciudadano elegible puede encontrarse en el Apéndice B.

Si tiene alguna pregunta o dificultades para proveer la información descrita o para determinar el tipo de documentación requerida, por favor contacte la oficina de la administración. Si usted no puede proveer la documentación requerida en el periodo de tiempo indicado en el Apéndice B, usted debe contactar la oficina de la administración y pedir una extensión. Si usted no provee esta información en los periodos de tiempo descritos, el dueño/ agente no puede proveer asistencia.

El dueño/ agente le ofrecerá asistencia al núcleo familiar, proveyendo subsidio a esos miembros de la familia que sean elegibles cuyos documentos fueron recibidos en tiempo cuando los criterios siguientes fueron reunidos:

- 1) Asistencia/ unidad está disponible;
- 2) El núcleo familiar ha llegado a la cima de la lista de espera;
- 3) Por lo menos un miembro del núcleo familiar ha proporcionado la documentación requerida en el tiempo estipulado y se ha determinado que es elegible basado en todos los requisitos en este plan de selección para arrendatarios.

Si se determina que cualquier miembro del núcleo familiar es no-ciudadano no elegible, en cualquier momento durante la aplicación o después de mudarse al apartamento, la ayuda puede ser reajustada o terminada.

Residencia Única / Criterio de Subsidio

Todos los solicitantes TIENEN que revelar si están recibiendo actualmente asistencia de HUD. The Towers of Jacksonville no ayudará a solicitantes a sabiendas de que estos mantendrán una residencia adicional a la unidad asistida por HUD.



HUD le provee al The Towers of Jacksonville información sobre el estado actual del solicitante como un recipiente de la asistencia de vivienda de HUD. The Towers of Jacksonville usara el Sistema de Verificación de Ingresos de las Empresas (VIE) para determinar si el solicitante o cualquier miembro del núcleo familiar está actualmente recibiendo asistencia de HUD.

Nada le prohíbe a un recipiente de la asistencia de HUD que aplique para esta propiedad. Sin embargo, el solicitante se tiene que mover de la actual propiedad y/o perder cualquier vale antes de que la asistencia de HUD en esta propiedad comience. Consideraciones especiales se aplican a

- 1) Niños menores donde ambos padres compartan 50% de la custodia
- 2) Recipientes de asistencia de HUD en otra unidad que se estén moviendo para establecer un nuevo núcleo familiar cuando otra familia/miembros del núcleo familiar permanecerán en la unidad original

Si el solicitante o cualquier miembro del núcleo familiar del solicitante falla en revelar el record de historial de renta completo y exacto, la solicitud pudiera ser denegada basado en la “tergiversación” de información.

Esta información será revisada anualmente, en cada certificación anual. Si cualquier miembro del núcleo familiar recibe o trata de recibir asistencia en cualquier otra unidad asistida por HUD mientras que esté recibiendo asistencia en esta propiedad, se le requerirá al miembro del núcleo familiar que le reembolse a HUD cualquier asistencia pagada erróneamente. Esto es considerado una violación material al contrato de arrendamiento y puede tener como consecuencia penalidades hasta, e incluyendo evicción y aplicación de cargos por fraude.

Elegibilidad de Estudiantes

Elegibilidad de Estudiantes Matriculados en el Instituto de más Alta Educación para Vivienda Asistida bajo Sección 8 del US. Acto de Vivienda 1937.

Un estudiante que es por otra parte elegible y reúne los requisitos es elegible para asistencia si el estudiante:

- 1) Reside con sus padres/guardianes recibiendo asistencia de Sección 8, o
- 2) Tiene o es mayor de 24 años, o
- 3) Es un veterano, o
- 4) Está casado, o
- 5) Tiene un niño dependiente, o
- 6) Esta deshabilitado y estaba recibiendo asistencia de Sección 8 para el 30 de noviembre del 2005, o
- 7) Tiene padres los cuales, individualmente o unidos, son elegibles para recibir asistencia bajo la Sección 8 del Acto de la Vivienda de los Estados Unidos de 1937(padres reúnen el límite de bajos ingresos donde viven los padres).
- 8) Está viviendo independiente de sus padres/ guardianes
 - a) El individuo tiene que tener la edad legal para contratos bajo la ley del estado y
 - b) El individuo no puede ser reclamado como dependientes por padres o guardianes legales de acuerdo con las regulaciones IRS y



- c) El individuo tiene que haber establecido un núcleo de familia separado de padres o guardianes legales por lo menos un año antes de la aplicación para ocupar la unidad o.
El individuo entra en la definición de estudiante independiente del Departamento de Educación de U.S.
- (i) Tener por lo menos 24 años para el 31 de Diciembre del año en que se pida la ayuda.
 - (ii) Ser huérfano o protegido de la corte hasta la edad de 18 años
 - (iii) Ser un veterano de las Fuerzas Armadas de U.S.
 - (iv) Tener dependientes legales que no sea esposo/a (por ejemplo, niño dependiente o un padre anciano dependiente)
 - (v) Ser un estudiante graduado o profesional.
 - (vi) Estar casado.

Por propósitos de determinar la elegibilidad para que una persona reciba ayuda bajo la Sección 8 del Acto de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, cualquier ayuda financiera (en exceso de lo montos recibidos por la enseñanza) que recibe un individuo bajo el Acto de Educación Alta de 1965 de entidades privadas o una institución de más alta educación (como se define en el Acto de Educación Alta de 1965) se considerará ingresos para ese individuo, excepto por:

- 1) Una persona mayor de 24 años con niños dependientes como se define por HUD o
- 2) Una persona que vive con sus padres.

Elegibilidad de Estudiantes para el Programa 236

Si el que aplica es un estudiante, se tienen que cumplir los siguientes requisitos para que el estudiante se considere elegible.

- 1) El estudiante tiene que tener la edad legal para el contrato bajo la ley estatal.
- 2) El individuo tiene que haber establecido un hogar separado de los padres o guardianes legales por lo menos un año antes de llenar la aplicación para habitar la propiedad o el individuo tiene que estar catalogado como estudiante independiente por el Departamento de Educación de U.S.
- 3) El individuo no puede ser reclamado como dependiente por padres o guardianes legales basados en las regulaciones de IRS.

El individuo tiene que obtener una certificación del total de asistencia financiera que los padres, guardianes u otros le proveerán, y esta tiene que estar firmada por el individuo proveyendo la ayuda. La asistencia financiera proveniente por personas que no vivan en la unidad es parte del ingreso anual que tiene que ser verificado para determinar la elegibilidad y cada certificación subsecuente.

Estudiante Independiente

Para estar clasificado como un estudiante independiente para ayuda de Title IV, un estudiante tiene que cumplir con uno o más de los siguientes requisitos:

- 1) Tiene que tener por lo menos 24 años para el 31 de Diciembre del año que se está buscando la ayuda
- 2) Ser huérfano o protegido de la corte hasta la edad de 18 años
- 3) Ser un veterano de las Fuerzas Armadas de U. S.



- 4) Tener dependientes legales que no sea esposo/a (por ejemplo, niño dependiente o un padre anciano dependiente)
- 5) Ser un estudiante graduado o profesional.
- 6) Estar casado.

Definición de Elegibilidad por la Propiedad

Núcleo Familiar / Tipo de Arrendatario

Esta propiedad se ha creado para servir a las personas mayores de edad. Esto significa que para ser elegible, el núcleo familiar tiene que reunir los otros requisitos de elegibilidad y criterio de chequeo y la cabeza o co-cabeza de familia o esposo/a tienen que tener o ser mayor de 62 años de edad.

Limites de Ingresos

Limites de ingresos varían en dependencia del tamaño del núcleo familiar. El dueño/ agente les proveerá a los aplicantes una copia de los limites de ingresos del área de la propiedad, si se la piden. Además, los aplicantes pueden revisar los límites de ingresos accediendo a la siguiente página de internet.

<http://www.huduser.org/datasets/il.html>

HUD requiere que administradores de propiedades incorporen el más reciente límite de ingreso publicado cuando estén determinando elegibilidad. Los límites de ingresos se actualizan anualmente (usualmente alrededor de Febrero). Para esta propiedad, solicitantes del núcleo de familia calificados tienen que cumplir con los siguientes requerimientos de límite de ingreso:

Subsidio	Tipo de Limite de Ingreso
Sección 8 (antes de 1981)	Bajo, muy bajo y extremadamente muy bajo limite
Sección 236	Bajo limite de Ingreso

Estándares de Ocupación

Estándares de ocupación sirven para prevenir la alta o baja utilización de unidades que pueden tener como resultado el uso ineficiente de la asistencia para la vivienda. Estándares de ocupación también aseguran que los arrendatarios reciban un trato justo y consistente y reciban espacio de vivienda adecuado.

A continuación, vea por favor la descripción de los estándares de ocupación de esta propiedad:

Numero de Cuartos	Min # de Miembros Familiares	Max # de Miembros Familiares
0	1	1
1	1	2
2	2	4



Procedimientos para Recibir Aplicaciones & Abrir y Cerrar la Lista de Espera

Es la póliza del dueño/ agente aceptar y procesar aplicaciones de acuerdo con los manuales y regulaciones de HUD cuando sea necesario.

Todas las aplicaciones pueden ser entregadas directamente en la propiedad o vía correo de U.S. Las aplicaciones tienen que llenarse en su totalidad y firmarse para que sean aceptadas. Aplicaciones incompletas se regresaran al aplicante sin consideración.

El dueño/ agente usara los siguientes métodos de comunicación si necesita obtener o proveer información a los miembros de la familia:

- Correo de Primera Clase.
- Teléfono
- Correo Electrónico
- En Persona
- Fax

Abriendo y Cerrando Listas de Espera

Para poder mantener un sorteo de aplicación balanceado, el dueño/ agente puede, a su discreción, restringir la toma de aplicaciones, suspender la toma de aplicaciones, y abrir o cerrar listas de espera por completo o en parte. El dueño/ agente usara un periodo de espera de 12 meses para determinar si la lista de espera debe ser abierta o cerrada. Si el dueño/ agente tiene suficientes aplicaciones, puede elegir cerrar la lista de espera completamente.

Decisiones acerca de cerrar y abrir la lista de espera será basada en el numero de aplicaciones disponibles para un tipo y tamaño particular de unidad y la habilidad del dueño/ agente darle vivienda a un aplicante en una unidad apropiada dentro de un periodo de tiempo razonable.

Avisos anunciando que la lista de espera está abierta o cerrada será públicamente anunciada. Avisos se le proveerán al público de la manera siguiente:

- 1) Diarios Locales
- 2) Publicaciones descritas en el actual Plan de Mercadeo de Vivienda Justa

Los avisos incluirán:

- 1) El periodo en que el dueño / agente aceptara aplicaciones
- 2) El lugar donde miembros de la familia pueden entregar aplicaciones.

Partes interesadas que insisten en entregar aplicaciones cuando la lista de espera esté cerrada, no serán consideradas. La aplicación **no será revisada** y será devuelta al cabeza de familia indicado en la aplicación vía correo de primera clase.



Durante el periodo en que la lista de espera esté cerrada, el dueño/ agente no mantendrá una lista de individuos que desean ser notificados cuando se reabra la lista de espera.

Póliza de Privacidad

La póliza del dueño/agente es proteger la privacidad de individuos otorgada por el Acto de Privacidad de 1974 y asegurar que el dueño/ agente mantenga protegido los expedientes de estos individuos. Ni el dueño de la propiedad ni sus agentes revelaran información personal alguna contenida en sus expedientes a ninguna persona o agencia, a menos que el individuo del que se esté pidiendo información dio consentimiento escrito para revelar tal información. Esta Póliza de Privacidad no limita de ninguna manera la habilidad del dueño/agente de reunir información para determinar elegibilidad, computar arrendamiento, o determinar la idoneidad del solicitante para el inquilinato.

Verificación

El dueño/ agente obtendrá verificaciones en cumplimiento de los requerimientos manifestados en el Manual 4350.3 de HUD. Después de la determinación preliminar de elegibilidad, ninguna decisión de aceptar o rechazar una solicitud será tomada hasta que la información proporcionada en el formulario de solicitud y durante entrevistas subsecuentes se haya reunido y cualquier entrevista de continuación necesaria haya realizado. Toda la información con relación a los siguientes aspectos debe ser verificada como se describe en estos procedimientos.

Información para ser Verificada – Información para ser verificada incluye pero no se limita a:

- 1) Elegibilidad para Admisión, tales como:
 - a) Ingresos
 - b) Bienes e Ingresos de Bienes
 - c) Identificación
 - d) Edad
 - e) Composición del Núcleo Familiar
 - f) Numero de Seguridad Social
 - g) Ciudadanía y/o Estado Legal
 - h) Estado de Estudiante
 - i) Residencia
 - j) Asistencia HUD Actual
- 2) Complementos tales como
 - a) Edad
 - b) Discapacidad
 - c) Estado del Estudiante de Tiempo Completo
 - d) Gastos de Cuidado de Niños
 - e) Gastos de Asistencia de Discapacidad
 - f) Gastos Médicos (Para Mayores de Edad/ Miembros de Familias Discapacitadas Solamente)
- 3) Preferencias tales como:
 - a) Desplazamiento del Gobierno
 - b) Elegibilidad para Subsidio más Profundo
- 4) Cumplimiento con las Pautas de Verificación



5) La Necesidad de una Unidad Accesible

Métodos de Verificación - Las verificaciones trataran de hacerse con el siguiente orden:

- 1) Terceras partes (cuando sea apropiado)
- 2) Revisión de documentos pertinentes
- 3) En la ausencia de cualquiera de los anteriores, declaraciones juradas de parte del miembro familiar.

Cada expediente será documentado, cuando sea apropiado, para demostrar el intento del personal de obtener información de terceras partes antes de confiar en alguna forma de información menos aceptable.

Fuentes de Información – Fuentes de Información pueden incluir, **pero no están limitadas a:**

- 1) Cualquier miembro del núcleo familiar que aplica.
- 2) Presente y anterior proveedor de vivienda /arrendatario
- 3) Presente y anterior empleadores
- 4) Bancos
- 5) Compañías Aseguradoras
- 6) Cualquier Administrador de bienes
- 7) Miembros familiares
- 8) Cualquier persona u organización que provea regalos/ contribuciones regulares al núcleo familiar
- 9) Proveedores de Revisiones Criminales.
- 10) Trabajadores Sociales/ Oficiales de Condicional
- 11) Expedientes de la Corte
- 12) Proveedores de salud
- 13) Doctores
- 14) Clero
- 15) Escuelas /Institutos de más Alta Educación
- 16) Departamento de Seguridad Nacional (DHS)
- 17) El Servicio Interno de Ganancias (IRS)
- 18) El Departamento de salud y servicios humanos (HHS)
- 19) La Administración del Seguro Social (SSA)
- 20) Medicare/ Medicaid
- 21) Cualquier proveedor de beneficios federal/social
- 22) Farmacias
- 23) Impositor de ley local y no local
- 24) Bases de Dato de criminales automáticas
- 25) Registros de Infractores Sexuales cuando está disponible
- 26) El espacio cibernético (internet)

El dueño/agente será el jurado final de la credibilidad de cualquier verificación sometida por un aplicante. Si el dueño/agente considera que la información esta dudosa, será revisada por personal de la administración quien va a decidir su aceptabilidad. El dueño/ agente continuara buscando documentación creíble hasta que se obtenga o el aplicante sea rechazado por no poder proveerla.



Periodo de Verificación

Solo información verificada que tiene menos de 120 días puede ser usada para verificación o recertificación. Información verificada que no deba cambiar (como la fecha de nacimiento de una persona) no será verificada.

Consentimiento y Verificación

Todos los miembros adultos de un núcleo familiar tienen que verificar formularios de consentimiento y si es necesario documentos de verificación, para que el dueño/agente pueda verificar elegibilidad y criterio de chequeo. Formularios de consentimiento y verificación protegen los derechos y privacidad de arrendatarios y personas aplicando permitiéndoles tener control sobre cualquier información recolectada sobre ellos.

Cada miembro familiar que tenga o sea mayor de 18 años, cada cabeza de familia y esposo/a, independientemente de la edad tiene que firmar los siguientes formularios independientemente de que ellos reporten ingresos:

- 1) HUD-9887, Aviso y Consentimiento para Proveer información a HUD y a PHA
- 2) HUD-9887 – A, Consentimiento del Solicitante/ Arrendatario para Proveer Verificación de Información por Dueños de Información Provista por Individuos Que Aplican para Asistencia de Vivienda.

Todos los miembros adultos de un núcleo familiar solicitando o arrendatarios también tienen que firmar formularios individuales de verificación autorizando al dueño/agente a verificar ingresos del núcleo familiar y otros factores de elegibilidad aplicables (ej.: estado de discapacidad).

Provisiones para Respuesta negativa de Firmar

Si el solicitante o cualquier miembro adulto del núcleo familiar no firman y provee los formularios de consentimiento como se requiere en 24 CFR 5.230, el agente/dueño tiene que negar asistencia y arrendamiento.

Falsificación

Cualquier información que provea el solicitante que al verificarla se compruebe que no es verdadera, podrá usarse para descalificar al solicitante debido a la falsificación o intento de fraude.

El dueño/agente no tomara ninguna acción para reducir o denegar asistencia basándose en información inconsistente recibida durante el proceso de verificación hasta que el dueño/agente haya investigado la información independientemente. El dueño /agente considera falta información acerca de lo siguiente, y esto puede ser motivo para rechazar a un solicitante:

- 1) Identidad
- 2) Numero de Seguridad Social/ Información
- 3) Ingresos



- 4) Bienes e Ingresos de Bienes
- 5) Composición del Núcleo Familiar
- 6) Discapacidad
- 7) Fecha de Nacimiento/Edad
- 8) Ciudadanía, Naturalización y/o Elegibilidad del Estatus de Inmigración
- 9) Historial de Desalojo
- 10) Historial Criminal
- 11) Estado de Infractor Sexual
- 12) Elegibilidad para Preferencias y Prioridades
- 13) Mesadas
- 14) Actual/Anterior Historiar de Residencia
- 15) Asistencia de Vivienda Actual
- 16) Estatus como Estudiante

Los errores involuntarios que no causan el favoritismo no serán usados como una base para rechazar a candidatos.

Determinación de Elegibilidad del Solicitante

Información que se necesite para determinar la elegibilidad del solicitante tendrá que obtenerse, verificarse y llevar a cabo la determinación de elegibilidad del solicitante, de acuerdo con los requerimientos de elegibilidad de la propiedad y HUD. Si cualquier miembro del núcleo familiar se ha auto declarado el mismo como no ciudadano elegible, verificación de elegibilidad para no ciudadanos comenzara dentro de un razonable periodo de tiempo después de que el dueño/agente acepte la aplicación.

Determinación Preliminar de Elegibilidad

El dueño/agente hará una determinación preliminar de elegibilidad antes de agregar una familia a la lista de espera o antes de iniciar labores de elegibilidad final. El dueño/agente revisara la aplicación para asegurarse de que no hay factores obvios que puedan hacer a un solicitante inelegible. Si información en la solicitud indica que el solicitante no reúne los requisitos y/o requerimientos de chequeo, el núcleo familiar será rechazado.

Si la determinación preliminar de elegibilidad indica que un núcleo familiar es elegible para arrendamiento, pero no hay unidades de tamaño apropiado, el dueño/agente pondrá al núcleo familiar en la lista de espera para la propiedad y notificara al núcleo familiar cuando una unidad adecuada esté disponible.

Si de otra manera un solicitante es elegible pero no existe una unidad de tamaño apropiado en la propiedad, el dueño/agente rechazara la aplicación.



Determinación Final de Elegibilidad

Cuando hay una unidad disponible, todo el criterio de elegibilidad, incluyendo el criterio descrito anteriormente, será revisado antes de que se determine la elegibilidad.

No obstante, ser elegible no da derecho a vivienda. Cada solicitante tiene que reunir los Requisitos de Chequeo de Arrendatario.

El criterio del Chequeo del Arrendatario tiene que cumplirse para que el dueño /agente le ofrezca la unidad del núcleo familiar.

Programa de Vivienda para no criminales del Alguacil del Condado Duval

The Towers of Jacksonville participa en el Programa de Vivienda para no criminales del Alguacil del Condado Duval. Todos los solicitantes tienen que firmar un apéndice a su contrato de arrendamiento de que ellos están enterados de los requisitos del programa y aceptan regirse por los términos del apéndice.

Criterios de Selección del Solicitante

El chequeo se usa para ayudar a asegurar que núcleos familiares que sean admitidos a la propiedad se registrarán por los términos de contrato de arrendamiento, paguen el alquiler en tiempo, cuiden la propiedad y la unidad, y permitan a todos los arrendatarios a disfrutar de sus hogares en paz. **Cualquiera que desee vivir en la propiedad tiene que ser chequeado antes de mudarse.** Esto incluye pero no está limitado a ayudantes para la casa, oficiales de seguridad/ policía o miembros del núcleo familiar adicionales que desean mudarse a la propiedad después de la mudanza inicial. Las pautas de chequeo actuales que estén rigiendo en el momento en que el nuevo miembro de familia solicite, serán usadas para determinación de elegibilidad para admisión. El chequeo se lleva a cabo de manera razonable, consistente y que cumpla con las leyes de Justa Vivienda.

Chequeo de Abuso de Drogas u Otra Actividad Criminal

HUD ha establecido las normas que prohíben la admisión de:

- 1) Cualquier núcleo de familia que contenga un miembro(s) que fue desalojado en los últimos 3 años de vivienda asistida federalmente por actividad criminal relacionada con drogas.
- 2) Un núcleo de familia en el cual cualquier miembro esta actualmente relacionado con uso de drogas ilegalmente o que el dueño /agente tenga causas razonables para creer que el uso ilegal o patrón de uso ilegal de una droga pueda interferir con la salud, seguridad y derecho de otros arrendatarios que disfrutan la propiedad pacíficamente.
- 3) Cualquier miembro del núcleo familiar que este sujeto a cualquier requerimiento de registro de ofensa sexual en cualquier estado o este sujeto a una inclusión de por vida de ofensa sexual en cualquier estado.
- 4) Si hay causa razonable para creer que cualquier miembro del núcleo familiar ha abusado o hay un patrón de abuso de alcohol, que pueda inferir con la salud, seguridad y derechos de otros arrendatarios



de disfrutar de propiedad pacíficamente. Los estándares de chequeo tienen que ser basados en comportamiento, no la condición de alcoholismo o abuso de alcohol.

Además de las exigencias de HUD, el dueño/agente ha establecido una póliza de rechazar todas las solicitudes donde el solicitante o cualquier miembro del núcleo familiar se han relacionado con cualquiera de las actividades criminales antes mencionadas.

Búsqueda de Antecedentes de Ofensores Sexuales

The Towers of Jacksonville utiliza el sitio de la red The Dru Sjodin National Sex Offender Public Website (NSOPW), coordinado por el Departamento de Justicia de los Estados Unidos, al momento de la aplicación y cada año al momento de la recertificación. Este sitio de la red es una herramienta de búsqueda que le permite a The Towers of Jacksonville presentar una consulta nacional para obtener información acerca de ofensores sexuales a través de numerosas opciones de búsqueda.

Los criterios para la búsqueda se limitan a lo que cada Jurisdicción individual pueda proveer. También, como la información está amparada por cada Jurisdicción y no por el gobierno federal, The Towers verifican los resultados en la Jurisdicción donde se publique la información. El dueño/agente rechazara solicitantes que tengan historial de cualquier condena de felonía. Además historial en cualquiera de los actos siguientes será motivo de negación:

- 1) Cualquier condena por delito menor o juicio, con excepción de la absolución, el cual implique danos a una persona o propiedad dentro de los últimos cinco años.
- 2) Cualquier condena por delito menor o juicio, con excepción de la absolución, por la venta, distribución o fabricación de cualquier sustancia ilegal controlada dentro de los últimos cinco años.
- 3) Cualquier condena por delito menor o juicio, con excepción de la absolución, que envuelva uso ilegal o posesión de cualquier sustancia ilegal controlada dentro de los últimos cinco años.
- 4) Cualquier condena por delito menor o adjudicación, con excepción de la absolución, por cualquier ofensa sexual.
- 5) Cualquier condena por delito menor o adjudicación, con excepción de la absolución, que envolvió daño a un niño.
- 6) Cualquier condena por delito menor o adjudicación, con excepción de la absolución, que envolvió daño a un animal.
- 7) Cualquier cargo o convicción por crímenes clasificados como violencia doméstica (abuso, acecho, violación, etc.)
- 8) Cualquier uso actual o adicción ilegal de una sustancia controlada.
- 9) Cualquier acto que constituya una amenaza a la salud o seguridad de individuos.
- 10) Cualquier acto que resulte substancial daño físico a la propiedad de otros.
- 11) Cualquier acto que interfiera con el disfrute quieto y placentero de las premisas
- 12) Cualquier miembro del núcleo familiar está sujeto a registración en cualquier estado por agresor sexual.

En todos los casos donde haya evidencia de historial criminal, como descrito anteriormente, ningún solicitante se considerara calificado dentro de un periodo de cinco años de haber sido puesto en libertad de encarcelamiento en cualquier estado, prisión local o federal.



Descubrimientos Criminales en el Chequeo

Si los resultados de la investigación de los antecedentes criminales indican que el solicitante no reúne el criterio de chequeo criminal, el dueño/agente rechazara al solicitante de acuerdo con las pautas de HUD y los estándares de rechazo de solicitantes creados por el dueño/agente. Si el solicitante proveyó información conflictiva en la solicitud, antes de rechazar al núcleo de familia, el dueño/agente hará lo siguiente:

- 1) Notificara al núcleo de familia de la acción propuesta basada en la información;
- 2) Proveerá el asunto del expediente criminal y al arrendatario la información de cómo obtener copia de esta información;
- 3) Proveerá una oportunidad al solicitante para disputar la exactitud y pertinencia de la información obtenida por cualquier agencia que hace regir la ley;
- 4) Permitirle la oportunidad al núcleo de familia de remover al miembro del núcleo.

En esta situación, solicitantes tendrán (14) días de calendario para resolver cualquier discrepancia antes de que el dueño/agente se mueva al próximo núcleo de familia en la lista de espera.

Chequeo del Historial de Arrendamiento

El dueño/agente revisa el historial de arrendamiento con cualquier dueño/agente de propiedad indicado por los últimos cinco (5) años.

El dueño/agente contactara al dueño agente de la propiedad anterior (como se indica anteriormente) e indagara acerca de la siguiente información:

- 1) Seguimiento del Contrato de Arrendamiento y Pólizas Comunitarias
- 2) Realización de Pagos de Alquiler
- 3) Mantenimiento de la Unidad
- 4) Historiar de Molestación a los Vecinos
- 5) Arrendamiento debido.

Si la información obtenida es negativa, el solicitante será rechazado. Respuestas negativas incluyen pero no están limitadas a:

- 1) Fallo de cumplimiento con el contrato de arrendamiento.
- 2) Pobre historial de pago de arriendo.
- 3) Historial de pobre mantenimiento a la unidad o daño extensivo a la misma.
- 4) Quejas de vecinos con respecto a acciones que directamente impacta la paz y tranquilidad del bienestar de otros que viven en la comunidad y/o historial de acciones que interfirieron o previnieron que el arrendador anterior pudiera administrar la propiedad efectivamente.
- 5) Un balance que deba cualquier miembro del núcleo a un arrendador anterior.

Si no hay historial de arrendamiento disponible, el dueño/agente aceptara referencias de dos caracteres. El dueño/ agente prefiere que estas referencias sean de dueños de negocios licenciados, profesionales



acreditados o un empleado de una facilidad de educación acreditada. Referencias de miembros familiares no serán aceptadas.

Si cualquier miembro del núcleo de familia ha sido desalojado por violaciones del contrato de arrendamiento, de las Towers of Jacksonville, el núcleo de familia solicitando será rechazado.

Si cualquier miembro del núcleo de familia ha sido desalojado, por violaciones del contrato de arrendamiento, de cualquier propiedad dentro de los últimos tres años, el núcleo familiar solicitando será rechazado.

Rechazando Inelegibles o Solicitantes No Calificados

El dueño/agente cumple con los requerimientos de rechazo de solicitantes establecidos en el Manual de HUD 4350.3. El dueño/agente se reserva el derecho de rechazar solicitantes de admisión si se determina que el solicitante o cualquier miembro del núcleo familiar caen dentro de una o más de las categorías siguientes:

- 1) No reúnen los requerimientos para asistencia indicados por HUD.
- 2) No existe una unidad con el tamaño apropiado en la propiedad.
- 3) No se provee información del Seguro Social como se describe.
- 4) No se provee prueba de ciudadanía o estado de elegible no- ciudadano como se describe.
- 5) Negación de firmar documentos de verificación apropiados.
- 6) Distorcion.
- 7) No se reúnen los requerimientos de chequeo del solicitante.
- 8) Fraude.
- 9) No responder preguntas de la administración para obtener información adicional durante el proceso de solicitud.
- 10) No responder a preguntas de la administración mientras este en la lista de espera.
- 11) No poder contactar al solicitante mediante el Correo Postal de U.S.(cartas que no se pueden entregar o devueltas) y/o por teléfono (numero desconectado o cambiado)
- 12) Historial de desalojo por violaciones de contrato de arrendamiento, de The Towers of Jacksonville.
- 13) Historial de desalojo por violaciones del contrato de arrendamiento de cualquier propiedad dentro de los últimos tres años.
- 14) Incumplimiento del contrato de arrendamiento en el pasado.
- 15) Deudas con arrendatarios anteriores.
- 16) Incapacidad de pagar el primer mes de alquiler (TTP)

Avisos de Rechazamiento

El dueño/agente notificara rápidamente al solicitante, por escrito, de la negación de admisión o asistencia. El resultado de la determinación de elegibilidad será enviado a la cabeza de familia como se indica en la solicitud, vía correo de Primera Clase.

El aviso de rechazo incluirá:

- 1) La razón(es) específicas del rechazo



- 2) El derecho del solicitante de responder al dueño/agente por escrito o solicitar una reunión dentro de (14) catorce días calendarios para discutir el rechazo.
- 3) Que personas con discapacidades tienen derecho de solicitar acomodaciones razonables para participar en el proceso de audiencia informal.

Información acerca de los resultados de la determinación de elegibilidad NO se proveerán por teléfono o correo electrónico.

Reuniones con Solicitudes para Discutir Avisos de Rechazo.

Un miembro de los trabajadores del dueño/agente que no estuvo envuelto en la decisión inicial de negación de admisión o asistencia, conducirá cualquier reunión con el solicitante para discutir el rechazo del solicitante. El dueño/agente le avisará al solicitante por escrito de la decisión final de elegibilidad dentro de (5) cinco días laborables de la respuesta o reunión con el dueño/agente.

Consideración de Circunstancias Extenuantes en el Proceso de Chequeo

El dueño/agente puede considerar circunstancias extenuantes durante la reunión para discutir los avisos de rechazo. Si un solicitante es claramente elegible y pasa los requerimientos de chequeo, la admisión será autorizada. De la misma manera, si el solicitante es inelegible, el rechazo será autorizado. La administración le dará seguimiento al proceso de queja de acuerdo con los requerimientos establecidos en el Manual 4350.3 de HUD.

Listas de Espera

Para asegurar que solicitantes sean seleccionados de una manera justa y apropiada para la próxima unidad disponible (cuando una unidad de tipo o tamaño apropiado no estuvo disponible en el momento de la solicitud), es esencial que el dueño/agente mantenga listas de espera con información apropiada tomada de la solicitud.

El dueño/agente pondrá al núcleo de familia solicitante en la lista de espera después que sea completada la determinación de elegibilidad preliminar.

Solicitantes que califican para usar más de un tamaño de unidad, tienen que escoger que tamaño de unidad prefieren cuando se agreguen a la lista de espera si no hay unidades disponibles. El solicitante será contactado, basado en el criterio de selección de la lista de espera, solo para las unidades que igualen el tamaño de unidad pedido. Una vez que el núcleo de familia sea puesto en el tamaño de unidad pedido, no se le aprobará a un solicitante que se mude a otra unidad de diferente tamaño a menos que haya:

- 1) Un cambio en el tamaño y/o composición del núcleo familiar que considera que el tamaño de la unidad actual es muy pequeña o muy grande para el núcleo familiar basándose en los Estándares de Ocupación.



- 2) Necesidad de una unidad diferente debido a una condición médica verificada.
- 3) Disponibilidad de Subsidio más Profundo (Sección 236 o Sección 8).
- 4) Un pedido de mover a uno o más de un adulto del miembro del núcleo familiar de una unidad para establecer un núcleo familiar separado en otra unidad.

Por favor, revise las pólizas de transferencia de unidades para información adicional.

Manteniendo Listas de Espera.

Es la póliza del dueño de administrar las listas de espera como se requiere en los manuales y regulaciones de HUD. El dueño/agente actualizará la lista de espera quitando los nombres de aquellos que ya no están interesados o ya no clasifican para vivienda.

El dueño/agente contactará a los solicitantes en la lista de espera por Correo de Primera Clase semi-anual para determinar el deseo del solicitante de seguir en la lista de espera. El solicitante tendrá (14) catorce días de calendario para responder a esta averiguación.

Si el solicitante no le responde al dueño/agente con referencia al deseo del solicitante de permanecer en la lista de espera, el núcleo familiar del solicitante será rechazado y removido de la lista de espera. Si el servicio de Correo Postal de los Estados Unidos no puede hacer la entrega de esta carta, el solicitante será catalogado como inelegible y removido de la lista de espera.

Metas de Ingresos

Basado en el contrato de esta propiedad con HUD Sección 8 LMSA, se requiere que el dueño/agente cumpla con el Requerimiento de Metas de Ingreso. Meta de Ingreso requiere que el dueño/agente establezca pólizas para asegurar que durante el año fiscal de la propiedad, el 40% de todos los miembros del núcleo familiar que se muden a unidades de la Sección 8 o los cuales comienzan a recibir asistencia de Sección 8, caigan dentro de los Límites de Extremadamente Bajo Ingreso del área donde la propiedad este localizada.

Se usará el siguiente método para cumplir con los requerimientos de Metas de Ingreso:

Admitir solo núcleos de familia con ingresos extremadamente bajos hasta que se llegue a la meta del 40%. En orden cronológico dueños/agentes seleccionan de la lista de espera a solicitantes elegibles cuyos ingresos sean o estén por debajo del límite de ingresos extremadamente bajos para cubrir las primeras 40% unidades desocupadas de la propiedad. Una vez que se haya cumplido esta meta, admiten a solicitantes en el orden de la lista de espera.

Cuando se necesite un solicitante de extremadamente bajos ingresos para cumplir con el requerimiento de esta meta, y el próximo solicitante que este en la lista de espera tiene ingresos por encima del límite de ingresos extremadamente bajos, ese solicitante tiene que seguir en la lista de espera. Cuando el dueño/agente este listo para darle vivienda a un solicitante con ingresos por encima del límite de ingresos extremadamente bajos, este solicitante será servido.

Preferencias



Solicitantes con preferencias son seleccionados de la lista de espera y reciben la oportunidad de una unidad disponible más temprano que esos que no tienen preferencia. Asignar preferencias a solicitantes que reúnen ciertos requisitos es un método cuya intención es proveer oportunidades de vivienda a solicitantes basados en circunstancias de núcleos familiares.

Preferencia Regulatoria de HUD: Regulaciones de HUD requieren que dueños/ agentes de propiedades de Sección 236 le den preferencias a solicitantes que han sido desplazados por acción del gobierno o de un declarado desastre presidencial.

Preferencia para Arrendatario Existente: Existentes arrendatarios que han sometido un pedido para Transferencia de Unidad y que son considerados elegibles para la transferencia se les da la preferencia en la lista de espera.

Arrendatarios de 236 que Califican para Sección 8: Si un arrendatario actual recibe asistencia de sección 236 pero ese arrendatario califica para asistencia de Sección 8, el actual arrendatario de Sección 236 recibirá preferencias sobre no arrendatarios solicitando asistencia de Sección 8.

Prioridad de Selección

HUD requiere que el dueño/agente establezca una clasificación “balanceada” a las preferencias. Unidades serán ofrecidas como se describe a continuación:

- El próximo arrendatario que califica para transferencia de unidad debido a
 - Una necesidad medica verificada para una unidad diferente; luego
 - Un cambio en el tamaño/composición del núcleo familiar que haga la actual unidad muy grande o muy pequeña; luego
 - La disponibilidad de subsidio mas profundo (236 a Sección 8); luego
 - El deseo de crear dos núcleos de familias separadas de un núcleo de familia actual.
- El próximo solicitante calificado de la lista de espera* que:
 - Haya sido desplazado por acción del gobierno; luego
 - Este al inicio de la lista de espera.

**Si a un núcleo familiar con ingresos extremadamente bajos se le requiere que cumpla con los requerimientos de Meta de Ingreso, entonces el próximo núcleo familiar con ingresos extremadamente bajos será ubicada.*

Verificación de Preferencias

Todas las preferencias serán verificadas usando la metodología de verificación descrita anteriormente en este plan de selección de arrendatario.

Cuando una Solicitud de Preferencia es Negado

Si se determina que un solicitante no entra en el criterio de recibir preferencia, el solicitante recibirá una notificación por escrito de esta determinación dentro de los próximos (14) catorce días calendario. La notificación contendrá las razones de la determinación. El solicitante tiene el derecho de reunirse con el



representante del dueño/agente para revisar la decisión. El solicitante tiene que pedir consideración dentro de los (14) catorce días de calendario.

Cambios de Estado de Preferencia Mientras se Esta en la Lista de Espera

Ocasionalmente núcleos de familia en la lista de espera que no calificaron para una Preferencia cuando ellos hicieron la solicitud, pueden experimentar cambios en circunstancia que los califica para una Preferencia. En estos casos, será responsabilidad del núcleo familiar contactar al dueño/agente para que el cambio de su estatus pueda ser verificado y la lista de espera pueda ser actualizada para reflejar la Preferencia.

En caso de que la verificación determine que el núcleo familiar ahora si califica para una Preferencia, será seleccionado de la Lista de Espera de acuerdo con la preferencia y el día de la solicitud.

Excepciones a la Regla de Preferencia.

La administración tiene que dar preferencia a los siguientes núcleos familiares:

- 1) Que vivan en una unidad que se ha determinado que es inhabitable debido a inundación, fuego u otro desastre natural.
- 2) Cuando su unidad sea designada para rehabilitación mayor

Seleccionando Solicitantes de la Lista de Espera

Cuando una unidad esta disponible, el dueño/agente contactara al próximo o los próximos dos núcleos familiares en la lista de espera y se le requiere a esos núcleos familiares que respondan dentro de 24 horas e indiquen si desean participar en la determinación de elegibilidad final para esa unidad. La entrevista debe ser conducida de acuerdo con el Manual 4350.3 de HUD. No se decidirá ofrecer la unidad hasta que toda la información presentada por el solicitante en la solicitud haya sido verificada y una determinación final de elegibilidad se haya hecho.

Ofreciendo Unidades a Solicitantes con Miembros del Núcleo Familiar Discapacitados

El dueño/agente no se saltara sobre un núcleo de familia que haya alcanzado la cima de la lista de espera y haya indicado la necesidad de ciertas características en la unidad debido a discapacidad. Se le dará al núcleo familiar la oportunidad de beneficiarse del programa y decidir por el mismo, en cumplimiento con la Sección 504, si la unidad satisface las necesidades del miembro del núcleo de familia que esta discapacitado, basado en tamaño, localización, o facilidades.

El solicitante puede decidir aceptar una unidad estándar, particularmente cuando unidades satisfacen las necesidades del núcleo familiar que se ofrecen raramente. El núcleo familiar puede aceptar la unidad y pedir que se hagan algunas modificaciones a la unidad para una acomodación razonable.

Ofreciendo Unidades a Solicitantes Desplazados



Solicitantes que han sido desplazados debido a desastres presidenciales declarados pueden recibir preferencias sobre otros solicitantes.

Ofreciendo Unidades a Solicitantes con Preferencias

Solicitantes con preferencia son seleccionados de la lista de espera y reciben oportunidad de una unidad disponible más rápido que esos que no tienen preferencia.

Ofreciendo un Apartamento

Cuando hay una unidad disponible, y se determina la elegibilidad, unidades disponibles serán ofrecidas:

- Por escrito
- Por teléfono

Si el dueño/agente no puede contactar al núcleo familiar dentro de cinco (5) días laborables desde la fecha de la carta, la oferta será cancelada y el apartamento será ofrecido al próximo solicitante basado en el criterio de selección mencionado anteriormente.

En ese caso, se le enviara una carta al cabeza del núcleo familiar requiriendo confirmación de interés de permanecer en la lista de espera. Si el núcleo familiar solicitante responde afirmativamente, ellos conservaran su posición actual en la lista de espera. En caso de no aceptar la unidad, será considerado como rechazo de la unidad ofrecida. (Vea a continuación las pólizas de Derecho de Rechazo).

Si la respuesta es negativa, o en caso de no recibir respuesta en un plazo de (5) cinco días laborables a partir de la fecha de la carta, el núcleo de la familia será desechado y retirado de la lista de espera.

Derecho de Rechazo

Se les ofrecerá unidades a núcleos de familia solicitantes basados en la información incluida en este plan de selección de arrendatarios. Se le ofrecerá a cada núcleo familiar solicitante la oportunidad de aceptar un apartamento ofrecido tres (3) veces. Si el arrendatario no desea aceptar un apartamento ofrecido, tiene el derecho de rechazar la oferta.

Solicitantes tienen que notificar al dueño/agente de su intención de rechazar la oferta de la unidad usando uno o más de los siguientes métodos:

- Por escrito
- Por facsímil
- Por teléfono

Nota: Si se hace el rechazo por teléfono, se tiene que hacer contacto con un miembro del personal de la administración. No es adecuado dejar un mensaje.

La primera vez que un solicitante rechaza una unidad, la unidad será ofrecida al próximo núcleo familiar basado en el criterio descrito arriba. El núcleo de familia solicitante mantendrá el mismo lugar en la lista



de espera. La segunda vez que un núcleo familiar solicitante rechaza la oferta de una unidad, el núcleo familiar pasara al final de la lista de espera. La tercera vez que el núcleo familiar rechaza la unidad ofrecida, el núcleo familiar será rechazado y removido de la lista de espera.

Nota: Cualquier solicitante de una propiedad reservada para personas de edad avanzada y/o con discapacidad podrán rechazar una unidad disponible, si esta unidad está cerca de otra unidad con un animal. Esta acción no afectara negativamente a la solicitud del núcleo familiar para la ocupación o posición en la lista de espera para ser elegible para la próxima unidad disponible. El dueño/agente no está obligado a proveer una unidad alternativa en el momento en que el solicitante rechace una unidad.

La póliza del Derecho de Rechazo tiene validez para núcleos de familia solicitantes e arrendatarios existentes que han entregado una solicitud de Transferencia de Unidad.

Eliminación de Solicitante de la Lista de Espera

El dueño/agente eliminara el nombre de un solicitante de la Lista de espera cuando:

- 1) El solicitante pide que el núcleo de la familia sea eliminado.
- 2) La unidad que se necesita- basándonos en el tamaño del núcleo familiar- ha cambiado, y/o no existe una unidad de tamaño apropiado en la propiedad.
- 3) El solicitante no reúne los requisitos de elegibilidad.
- 4) El solicitante no reúne los requisitos de chequeo
- 5) El solicitante es rechazado por cualquier razón descrita en este plan.
- 6) No se puede contactar al solicitante por el correo de US (cartas son regresadas o no se pueden entregar)
- 7) Se le aviso claramente al solicitante, por escrito, del requerimiento de decirle al dueño/agente de su interés continuo en vivienda en un tiempo particular y no lo hizo.
- 8) El solicitante rechazo la tercera oferta de la unidad (Vea Derecho de Rechazo)
- 9) El dueño/agente ha notificado al solicitante, por escrito, de su intención de eliminar el nombre del solicitante, porque el solicitante ya no clasifica para vivienda asistida en esta propiedad.

Si se elimina a un solicitante de la lista de espera, y subsecuentemente el dueño/agente determina que fue un error haber eliminado al solicitante, el solicitante será reintegrado al lugar original de la lista de espera.

Si se elimina a un solicitante de la lista de espera y luego el núcleo familiar solicitante siente que ahora califican para ayuda/arrendamiento, el núcleo familiar solicitante tiene que presentar una nueva solicitud.

Requerimientos del Depósito de Seguridad



El dueño/agente tiene que coleccionar un depósito de seguridad en el momento de la ejecución inicial del contrato de arrendamiento. El monto del depósito de seguridad establecido al mudarse a la propiedad, no cambia cuando el monto del alquiler del arrendatario cambia. El monto del depósito de seguridad que será coleccionado depende de:

- 1) El tipo de programa de vivienda
- 2) La fecha en que la unidad firmo el contrato con AHAP o HAP; y
- 3) El monto del total del pago del arrendatario o arrendamiento.

El dueño/ agente cumplirá con las leyes estatales y locales que regulan el depósito de seguridad. Se espera que el arrendatario pague el depósito de seguridad de sus propios recursos, y/u otros recursos privados o públicos. Cualquier solicitante puede ser rechazado si el /ella no tiene fondos suficientes para pagar el depósito.

Depósitos de Mascotas

Las reglas de mascotas requieren que los arrendatarios que poseen perros o gatos (mascotas) o mantengan perros o gatos (mascotas) en sus unidades paguen un depósito de mascotas reembolsable. Este depósito es adicional de cualquier otra obligación financiera generalmente impuesta a arrendatarios de la propiedad.

El dueño/agente devolverá la porción que no se use del depósito de mascotas del arrendatario dentro de un tiempo razonable después que el arrendatario se mude de la propiedad o ya no posea o tenga una mascota en la unidad.

El depósito de mascotas no excederá de \$300.00. Se requiere un depósito inicial de mascota de \$50.00 al momento en que se traiga la mascota a la premisa. Se le requerirá al arrendatario que pague el balance restante en incrementos de \$10.00 por mes hasta que se pague el total del depósito requerido. Se les permite a los arrendatarios pagar el depósito completo en incrementos mayores que los anteriormente descritos en caso que él/ella así lo decida.

Animales de asistencia que asistan a personas discapacitadas se consideran ayudas auxiliares y se excluyen de la póliza de mascotas y de un depósito de mascotas reembolsable. Aunque se les requerirá a los arrendatarios discapacitados que requieren animales de ayuda/compañía que cumplan con las Pólizas de Animales de Ayuda/Compañía.

Inspecciones de Apartamentos

Todos los apartamentos tienen que someterse a una inspección antes de mudarse al apartamento y después de mudarse del mismo por el grupo de administración del lugar. Esas inspecciones serán tanto interiores como exteriores.

La inspección antes de mudarse a un apartamento es la oportunidad para que el nuevo arrendatario se familiarice con la propiedad y la unidad, así como para documentar su condición actual. Estas inspecciones al mudarse a la unidad asegura al dueño/ agente y al arrendatario que la unidad esta en condición habitable y que esta libre de danos. Una inspección a la hora de mudarse a la propiedad le da



una oportunidad al dueño/agente de familiarizar a los arrendatarios con la operación de los diferentes aparatos y equipos en la unidad.

Tan pronto se mude de la unidad, el dueño/agente conducirá una inspección de **mudanza fuera del apartamento** para asegurarse que no hay danos a la propiedad. El dueño/agente listara los danos en el formulario de mudanza fuera del apartamento y lo comparara con el de mudanza al apartamento para determinar si el daño es razonable de desgaste o daño excesivo. Se le notificara al arrendatario con anterioridad de la inspección de mudanza fuera del apartamento y se le permitirá acompañar al dueño/agente en caso que el arrendatario así lo decida.

Además, el dueño/agente llevara a cabo **inspecciones en la unidad al menos una vez al ano** para determinar si los aparatos y equipos en la unidad están funcionando correctamente y para evaluar si un componente tiene que ser reparado o sustituido . Esto también es una oportunidad para determinar algún daño a la unidad, y si es así, hacer las reparaciones necesarias. En ese momento, se les puede cobrar a los arrendatarios por daños causados a la unidad siempre y cuando esos daños no sean resultado del desgaste normal.

HUD o su(s) contratista autorizado, tiene el derecho de inspeccionar las unidades y la propiedad entera para asegurar que la propiedad esta siendo bien mantenida físicamente. Estas inspecciones le aseguran a HUD que los dueños y sus agentes están desempeñando sus obligaciones bajo los acuerdos regulatorios y/o contratos de subsidio y se les esta proveyendo a los arrendatarios decente, segura y sanitada vivienda.

Póliza para Transferencia de Unidad

El dueño/ agente aceptara solicitudes de transferencia basado en lo siguiente:

- 1) Hay necesidad de transferencia de unidad debido a un cambio de tamaño y/o composición en el núcleo familiar.
- 2) Hay necesidad medica verificada de una unidad diferente
- 3) Disponibilidad de Subsidio mas Profundo
- 4) Si dos o mas miembros adultos del núcleo familiar residen en la misma unidad y uno o mas adultos deciden solicitar una unidad diferente, se les requerirá que entreguen una nueva solicitud. La solicitud será revisada para elegibilidad como se describe anteriormente y si se aprueba, ese solicitante recibirá preferencia sobre otros que no sean arrendatarios.

Arrendatarios existentes tienen que completar una Solicitud de Transferencia de Unidad. La Solicitud de Transferencia de Unidad tiene que ser completado y firmado por el cabeza del núcleo familiar y todos los adultos del núcleo familiar que deseen transferirse. La solicitud podrá ser presentada en un formato igual de eficaz, como una acomodación razonable, si hay presencia de una discapacidad.

Factores que conciernen la aprobación de transferencias son los siguientes:

- 1) Un núcleo de familia al que se le ha enviado una nota para que se mude no necesita ser transferido.



- 2) Un núcleo de familia el cual no ha cambiado en tamaño/composición y actualmente el núcleo familiar cumple con los estándares de tamaño de la unidad de su actual apartamento, no será transferido a menos que haya:
 - a) Una necesidad medica verificada para una unidad diferente
 - b) Una necesidad verificada para una unidad accesible
 - c) Disponibilidad de Subsidio Mas Profundo

Depósito de seguridad y Transferencia de Unidad

Cuando un arrendatario se transfiere a una nueva unidad, el dueño/agente cobrara un nuevo depósito y devolverá el depósito a la unidad anterior menos cualquier monto de alquiler pendiente, cargos o daños.

Agregando Miembros al Núcleo Familiar después de la Ocupación Inicial

La administración tiene que aprobar cualquier miembro familiar nuevo **antes** el/ella se mude a la unidad. El nuevo miembro familiar propuesto será considerado solicitante y tiene que participar en el proceso de chequeo y determinación de elegibilidad descrita anteriormente. Además, el pago de alquiler será recalculado para reflejar cualquier ingreso o subsidio del nuevo miembro del núcleo familiar.

Criterios de selección se aplicaran también a asistentes en la vivienda, **excepto por el criterio concerniente al desempeño de crédito o la habilidad de pagar arrendamiento en tiempo** porque un asistente en la vivienda no es responsable por los pagos de arrendamiento. No obstante, el asistente en la vivienda tiene que reunir otros criterios de selección establecidos por el dueño/agente. Ingresos y/o subsidios recibidos por el asistente de vivienda no serán considerados.

Cambios al Plan de Selección del Arrendatario

Se les notificara por escrito a los solicitantes cuando el plan de selección de arrendatarios sufra un cambio significativo. En ese momento, a los solicitantes se les:

- 1) Dara la oportunidad de revisar el nuevo plan
- 2) Notificara de cambios a las preferencias
- 3) Preguntaran si desean permanecer en la lista de espera.

Si el núcleo familiar solicitante no responde ese núcleo familiar se considerará inelegible y será removido de la lista de espera. El actual Plan de Selección del Arrendatario, vigente en el momento de la determinación de elegibilidad final, será usado para determinar la elegibilidad.



Apéndice A- Solicitud de Acomodación o Modificación Razonable

El dueño/agente tiene el compromiso de asegurar que sus pólizas y practicas no priven a individuos con discapacidades de la oportunidad de participar en, o de beneficiarse de, ni de otra manera de discriminar a individuos con discapacidades en conexión con la operación de servicios de viviendas o programas únicamente basándose en dichas discapacidades. Por consiguiente, si un individuo con una discapacidad solicita una acomodación o modificación, el dueño/agente cumplirá con esos pedidos, a menos que haciendo esto tenga como resultado una modificación fundamental a la naturaleza del programa o un problema financiero y administrativo excesivo. En este caso, el dueño/ agente ofrecerá una solución alternativa que no resulte en un problema financiero o administrativo.

- 1) El dueño/agente es responsable de informarle a todos los arrendatarios que una solicitud debe ser entregada con respecto a razonables acomodaciones para un individuo con una discapacidad.
- 2) Al momento de la solicitud, se les proporcionara a todos los solicitantes la Póliza de Solicitud de Acomodación o Modificación Razonable, o una vez que se solicite se proveerá la Póliza en un formato igualmente eficaz.
- 3) Se le proveerá a todos los solicitantes/arrendatarios el Formulario de Solicitud cuando soliciten una acomodación razonable o, una vez que el solicitante/ arrendatario lo solicite, se proveerá el Formulario de Solicitud en un formato igualmente eficaz. Un arrendatario o solicitante puede hacer la solicitud por escrito, oral, o usar cualquier otra manera efectiva de comunicación para solicitar una acomodación o modificación.
- 4) Arrendatarios y solicitantes pueden comunicarse con la oficina de administración localizada en la propiedad para información acerca de solicitudes.



- 5) Cuando se reciba la solicitud, el dueño/agente responderá a la solicitud en un periodo de veinte (20) días laborables. En ese momento, el dueño/agente puede pedir información adicional o verificación.
- 6) El dueño/agente dará consentimiento o denegará la solicitud lo mas pronto posible, pero dentro de treinta (30) días laborables después de haber recibido toda la información y documentación necesaria del arrendatario. Todas las decisiones de aprobar o negar acomodaciones razonables serán comunicadas por escrito o si se requiere, en un formato alternativo para comunicar la decisión del solicitante/arrendatario. Excepciones al periodo de 30 días laborables de notificación de la disposición por parte del dueño/agente de la solicitud, serán proveídas al arrendatario estableciendo las razones de la demora.
- 7) Si la solicitud de acomodación razonable o modificación es negada, el solicitante tiene el derecho de apelar la decisión dentro de un periodo de diez (10) días laborables desde la fecha en la notificación escrita en la negación. Personal que no estuvo originalmente envuelto en la negación original conducirá la reunión de apelación.

Apéndice B- Elegibilidad de Ciudadanía

Documentación Requerida

El dueño/agente tiene que obtener la siguiente documentación de cada miembro del núcleo familiar independientemente de la edad:

- De ciudadanos de U.S., una declaración de ciudadanía firmada. El dueño/agente puede requerir verificación de la declaración requiriendo que se presente un certificado de nacimiento de U.S., o pasaporte de U.S.
- De no ciudadanos que tengan 62 años de edad o mas, una declaración firmada de estatus de elegibles no ciudadanos y prueba de edad.
- De no-ciudadanos menores de 62 años de edad que afirmen que tienen un estatus elegible:
 - o Una declaración firmada de estado de inmigración elegible
 - o Un formulario de consentimiento firmado **y**
 - o Uno de los documentos de aprobación del DHS

No-ciudadanos que no afirmen que tienen un estado de inmigración elegible, pueden elegir firmar una declaración de que ellos saben que no son elegibles para asistencia.

Plazos de Tiempo para Presentar Evidencia de Ciudadanía/Estado de Inmigración al Dueño/Agente

Solicitantes tiene que presentar la documentación requerida de ciudadanía/estado de inmigración no mas tarde que la fecha que el dueño/agente inicie la verificación de otros factores de elegibilidad (pre-solicitud o solicitud). Verificación de elegibilidad de ciudadano y no-ciudadano se harán primero. Dueños/agentes determinan el estado de ciudadanía o inmigración del solicitante durante la determinación de elegibilidad inicial, antes de agregar este núcleo de familia a la lista de espera o antes de mudarse a la unidad.

Si el solicitante no puede proveer la documentación dentro del plazo de tiempo especificado por el dueño/agente, el dueño/agente pudiera aprobar una extensión de no más de 30 días, **pero solo si** el solicitante certifica que la documentación no esta disponible temporalmente y necesita tiempo adicional



para reunir y presentar la documentación requerida. (Aunque el periodo de extensión no debe exceder de 30 días, el dueño/agente puede establecer un periodo de extensión mas corto basado en las circunstancias del caso en particular).

El dueño/agente le informara al solicitante por escrito si una solicitud de extensión fue aprobada o negada. Si la solicitud es aprobada, el dueño/agente incluirá la nueva fecha límite para presentar la documentación. Si la solicitud es negada, el dueño/agente mencionara las razones de la negación con una respuesta por escrito. El dueño/agente tratara solicitantes consistentemente cuando apruebe o deniegue extensiones.

Revisando y Verificando de Ciudadanía/Estado de Inmigración de un Núcleo de Familia

El dueño/agente conducirá la verificación primaria a través de la base de datos (Systematic Alien Verification For Entitlements) SAVE ASVI que es el sistema automático del Departamento de Seguridad Nacional (DHS).

Después de acceder a la base de datos ASVI, el dueño /agente entra la información requerida en los espacios. El sistema va a mostrar uno de los siguientes mensajes de confirmación del estado de inmigración en la pantalla.

- Residencia Legal Permanente
- Residencia Temporal
- Residencia Condicional
- Asilado
- Refugiado
- Participante Cubano/Haitiano
- Participante Condicional

Verificación secundaria. Si el mensaje “entablar verificación secundaria” aparece en pantalla, el proceso de verificación manual será usado.

Dentro de 10 días de recibir una respuesta de “entablar verificación secundaria”, el dueño/agente preparara el formulario DHS G-845S, Solicitud de Verificación de Documento. El dueño/agente mandara el formulario de DHS G- 845S y fotocopias de los documentos de DHS, que el solicitante proveyó a la oficina de DHS que sirve a la jurisdicción de la propiedad.

El DHS le devolverá al dueño/agente una copia de el formulario de DHS G- 845S indicando los resultados de la búsqueda automática y manual.

Notificación a Solicitantes

El dueño/agente notificara a los miembros del núcleo familiar por escrito que ellos son:



- ❑ Elegibles para asistencia
- ❑ Elegibles para asistencia parcial, como un núcleo de familia mezclado.

El dueño/agente notificara a los miembros del núcleo familiar por escrito si se determina que son inelegibles basados en el estatus de ciudadanía/inmigración.

Núcleos de Familia Mezclados

Un núcleo de familia mezclado – un núcleo de familia con uno o más miembros inelegibles y uno o más miembros elegibles- puede recibir:

- Asistencia parcial
- Asistencia continua

Apelando Determinaciones de Inelegibilidad

El dueño/agente notificara por escrito al núcleo familiar tan pronto sea posible si el proceso secundario de verificación regresa como resultado negativo.

El núcleo familiar tiene 30 días desde el recibo de esta carta para escoger la opción a seguir.

El núcleo familiar puede apelar la decisión del dueño/agente directamente con DHS. El núcleo familiar tiene que enviar una copia directamente al dueño/ agente. DHS deberá responder a la apelación dentro de los 30 días.

Si la decisión de DHS resulta en una determinación positiva de elegibilidad, el dueño/agente puede proveerle asistencia en la vivienda al núcleo familiar. Si la decisión de DHS resulta en una determinación de elegibilidad negativa, el núcleo familiar tiene **30 días** para pedir una audiencia con el dueño/ agente.

Prohibición en Contra de Demora de Asistencia

Los dueños/agentes no deben demorar la asistencia a un núcleo familiar si el grupo familiar proveyó su información de inmigración en un tiempo prudente pero el proceso de verificación de DHS o apelaciones no han sido completadas.

Si hay una unidad disponible, el núcleo de familia ha llegado a la cima de la lista de espera, y al menos un miembro del núcleo familiar ha entregado la documentación requerida en un tiempo prudente, y se ha determinado que es elegible, el dueño/agente le proveerá una unidad al núcleo familiar y proveerá asistencia completa a esos miembros del núcleo familiar de los cuales los documentos fueron recibidos en tiempo. El dueño/agente continuara proveyendo asistencia completa a estos familiares del núcleo hasta que se haya recibido y verificado información que establezca el estado migratorio de cualquier familiar del núcleo no-ciudadano restante.

